

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE * * *

PROCEDIMENTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 236/25

R.G.E. 236/2025

promosso da * * *

Udienza 07.05.2026

contro * * *

Ore 11:30

- § -

PERIZIA TECNICA UFFICIALE

DI APPARTAMENTO DI CIRCA 90 MQ AL PIANO TERRA

CON AUTORIMESSA, CANTINA, GIARDINO E CORTE ESCLUSIVI

OLTRE PARTI COMUNI CONDOMINIALI, DICHIARATO AGIBILE

IN COMUNE DI MEDICINA, LOCALITA' FOSSATONE,

VIA GALISANO 22, GIA VIA SAN VITALE OVEST snc

RICHIEDENTE MANUTENZIONE E SANATORIA

DATO LIBERO E IN PIENA PROPRIETÀ

(Id. Cat. COMUNE DI MEDICINA F.130, Mapp.298, Sub 31 + Sub 25)

(UNICO LOTTO DI VENDITA A BASE D'ASTA € 144.000)

- § -

INDICE DELLA RELAZIONE

0. ADEMPIMENTI PRELIMINARI, OSTENSIONE, ACQUISIZIONI.

1. VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

2. CONFORMITÀ CATASTALE DEL BENE E DEL PIGNORAMENTO

3. VISURE CATASTALI E VERIFICA DI CORRISPONDENZA

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5. TITOLI ABILITATIVI DI LEGITTIMAZIONE EDILIZIA E CONFORMITÀ



6. PREDISPOSIZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO

8. MOTIVATO PARERE SU UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA

9. MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA - SPECIFICA

10. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE

11. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

12. RILIEVO DELLA ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

14. RELAZIONE FOTOGRAFICA

15. ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- § -

0. **ADEMPIMENTI PRELIMINARI, OSTENSIONE, ACQUISIZIONI**

0.1 **L'INCARICO**

Con decreto del 27/01/2026 il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe ha nominato **Consulente Tecnico d'Ufficio** il sottoscritto **Dott. Ing. Marco Maccaferri**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 3484, con studio a Imola in Via Cogne 12, ha nominato **Custode** * * *, ha ordinato l'*ostensione* del bene oggetto dell'espropriazione al CTU ed al Custode ed infine ha elencato *i quesiti posti* sui beni espropriandi, fissando il termine di consegna della perizia per il 07/04/2026 (30 giorni prima della udienza successiva fissata il 07/05/26).

Lo Scrivente ha accettato l'incarico con dichiarazione 143 del 27/01/26.

0.2 **GLI ATTI DI PIGNORAMENTO**

a. **ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 05/09/2025 dal funzionario * * * ai Sig.ri



- * * *

- * * *

b. BENI IMMOBILI OGGETTO DI NOTIFICA:

- Comune di MEDICINA catasto fabbricati appartamento alla Via San

Vitale Ovest, Foglio 130 p.lla 298 sub. 31 cat A/3 piano T- S1 vani 3,0

rendita € 224,66; diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dei sig.ri ***;

o Comune di MEDICINA catasto fabbricati garage alla Via San Vitale

Ovest: foglio 130 p.lla 298 sub. 25 cat C/6 piano S1 mq. 15 rendita €

47,00; diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dei sig.ri ***.

c. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:

trascritto ai nn.58019/41906 in data 20 novembre 2025, a seguito di atto

giudiziario per Unep Corte D'appello Di Bologna del 20 settembre 2025,

numero di repertorio 6582, a favore di * * *, per la quota di 1/1 del diritto di

proprietà, contro * * *, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, * * *, per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

d. ISTANZA DI VENDITA RICHIESTA IL 23/10/2025 da * * *

e. I DATI ANAGRAFICI DELLA PROCEDURA SONO:

PARTE ESECUTATA:

— * *

— * *

LEGALE DI PARTE PIGNORATA: agli atti non costituita

PARTE PROCEDENTE:

— * * *

LEGALE / DOMICILIATARIO PROCEDENTE: * * *

0.3 LA COMUNICAZIONE DELLA CTU ALLA PARTE ESECUTATA



In applicazione del decreto del 27/01/26 – dispositivo 1) pag. 5, lo Scrivente CTU ha preliminarmente inviato alle parti esegutate con le due R/R 0144 del 28/01/2026 recapitate in * * * informando dell’avvio della CTU e fissazione dell’accesso all’immobile pignorato per il 24/02/2026 ore 12:00.

Alla comunicazione non è stata data né risposta né riscontro né presentazione alla data programmata per l’accesso.

0.4 OSTENSIONE DEL BENE ESPROPRIATO AL CTU

Il bene espropriato NON è stato reso ostensibile al CTU dalla parte esegutata come ordinato dal decreto del 27/01/26 – pag. 2.

Lo Scrivente CTU e di concerto il Custode, pur non avendo ricevuto riscontro alla preliminarmente comunicazione, alle 12:00 del 24/02/2026, si sono trovati presso l’appartamento pignorato ed hanno effettuato l’accesso in maniera rocambolesca senza supporto della forza pubblica poiché hanno riscontrato che una finestra del piano terra era aperta ed una seconda era stata tagliata delle inferriate. Il Custode, prese opportune e prudenti ulteriori informazioni da due vicini casualmente ivi presenti, ha quindi preso possesso dell’immobile e di conseguenza ha consentito l’accesso allo Scrivente CTU e la assunzione del suo stato di immobile libero.

0.5 ACQUISIZIONI DOCUMENTALI DEL CTU

Lo Scrivente ha acquisito preliminarmente i seguenti documenti:

0.5.a dal fascicolo agli atti:

- relazione del notaio * *
- NON sono presenti: atti di provenienza
- NON sono presenti: atti catastali
- NON sono presenti: titoli abilitativi



0.5.b da Parte procedente il 20/2/26, richiesto con pec 2728 del 29/1/26 in

applicazione della ORDINANZA del 17/1/26 - punto 1

Atto di provenienza: atto pubblico del Notaio * * * del 04/11/2009, rep.

32129/17799,

- acquirenti: * * *

- venditore: * * *

- regime: tra i signori acquirenti non esistono vincoli di parentela

- oggetto: porzione di fabbricato individuato come "B" del complesso

immobiliare in Medicina via Galisano 22 e precisamente appartamento al

piano terra con ingresso indipendente

- identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Medicina, Foglio 130 via San

Vitale Ovest, mappale 298 sub 31, piano T - S1, categoria A/3, classe 2,

vani 3, rendita € 224,66 e mappale 298 sub 25, piano S1, categoria C/6,

classe 2, mq 13, rendita € 47,00

- parti comuni: tali per legge come proveniente da rogito di acquisto e di

precedente provenienza

- dichiarazione ex L.47/85 art. 40 c. 2: costruito a seguito di C.E. 01/070 del

28/09/2001 e C.E. 02/113 in variante del 9/9/2002 e per le urbanizzazioni

primarie la C.E. 01/067 del 24/9/2001 e DIA 6232 del 7/5/2003 ex LR

31/2002.

- abitabile con autorizzazione: NON DICHIARATA NELLA STIPULA

- servitù attive e passive: NESSUNA

- diritti e obblighi: NESSUNA

- obblighi particolari: - NESSUNA

0.5.c DOCUMENTI RICHIESTI DA ORDINANZA del 9/12/25, art. 173 bis



III comma disp. Att. C.p.c. a parte eseguita come da R/R 2824 del

30/12/26 dello Scrivente CTU; NULLA RICEVUTO

0.5.d TITOLI ABILITATIVI dal Comune di Medicina come richiesti dello

Scrivente CTU con doc. 0162 del 29/1/26: i titoli abilitativi acquisiti

sono integralmente elencati al capitolo 5 dei quali sono probanti:

- C.E. 01/070 del 28/09/2001
- C.E. 02/113 in variante del 9/9/2002
- DIA 6232 del 7/5/2003
- abitabilità con autorizzazione 13/5/2008 PROT.6700

0.5.e DOCUMENTI CATASTALI all'Ufficio del Territorio con accesso

dello Scrivente CTU del 29/01/26:

a. **INTESTAZIONE**

— * * *

— * * *

b. **IMMOBILE** Catasto Fabbricati di Medicina, Foglio 130 via San Vitale

Ovest, mappale 298 sub 31, piano T – S1, categoria A/3, classe 2, vani 3,

rendita € 224,66

c. **AUTORIMESSA**

Catasto Fabbricati di Medicina, Foglio 130 via San Vitale Ovest, mappale 298

sub 25, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 13, rendita € 47,00

d. **MAPPA:** F. 130 estratto in allegato

e. **ELABORATO PLANIMETRICO:** 000154299 del 22/5/2003 in allegato

f. **PLANIMETRIE:**

F. 130 MAPP 298 SUB 31 – in allegato

F. 130 MAPP 298 SUB 25 – in allegato



0.5.f DOCUMENTI CONDOMINIALI:

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE NON COSTITUITA. (da
 informazioni raccolta dei vicini)

- § -

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA PROCEDURA

QUESITO 1: Verificare, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

SVOLGIMENTO:

È agli atti la certificazione notarile del Notaio * * * del 21/11/2025 sostitutiva ex art. 567 comma 2 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e precisamente:

1.1. ATTO DI PIGNORAMENTO:

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di BOLOGNA Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare di BOLOGNA - in data 20 novembre 2025 al n. 58019 Registro Generale e n. 41906 Registro Particolare a favore di * * *, contro Sig.ri

— * * *

— * * *



1.2. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di
 BOLOGNA Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare di BOLOGNA -
 in data 20 novembre 2025 al n. 58019 Registro Generale e n. 41906 Registro
 Particolare

1.3. DESCRIZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO

- 1/1 proprietà FABBRICATO, in MEDICINA (BO) Via San Vitale Ovest,
 piano T-S1 Distinto in catasto al foglio 130 particella 298 sub 31, vani 3,
 Cat. A/3

- 1/1 proprietà FABBRICATO, in MEDICINA (BO) Via San Vitale Ovest,
 piano S1 Distinto in catasto al foglio 130 part. 298 sub 25, mq 15, Cat. C/6

1.4. RISULTANZA DEL CATASTO AL 20/11/2025

1) "Catasto Fabbricati del Comune di MEDICINA, Via San Vitale Ovest,
 piano T-S1, in ditta * * *, Proprietà 1/2; * * *, Proprietà 1/2; foglio 130
 particella 298 sub 31, categoria A/3, classe 2, vani 3,0, Rendita Catastale
 Euro 224,66.

2) "Catasto Fabbricati del Comune di MEDICINA, Via San Vitale Ovest,
 piano S1, in ditta * * *, Proprietà per 1/2; * * *, Proprietà 1/2; foglio 130
 particella 298 sub 25, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, superficie
 catastale mq 15 Rendita Catastale Euro 47,00.

1.5. RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI AL 20/11/2025

PROVENIENZA:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 60534/32495 in data 18 novembre
 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio * * * del 04 novembre
 2009, numero di repertorio 32129/17799, a favore di * * *, per la quota di 1/2



del diritto di proprietà, * * *, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro

* * *, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei

beni

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 32903/21562 in data 04 luglio 2003, a

seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio * * * del

02 luglio 2003, numero di repertorio 11173/1186, a favore di * * *, per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro * * *, per la quota di 1/1 del diritto

di proprietà,

1.6. GRAVAMI AL 20/11/2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.58019/41906

in data 20 novembre 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte

D'appello Di Bologna del 20 settembre 2025, numero di repertorio 6582, a

favore di * * *, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro * * *, per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà, * * *, per la quota di 1/2 del diritto di

proprietà,

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO, iscritta ai nn. 29260/

4686 in data 20 giugno 2023, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di

BOLOGNA (BO) del 14 giugno 2023, numero di repertorio 2819/2023 -

Importo totale € 30.000,00 - Importo Capitale € 21.275,94, a favore di * *,

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro * * *, per la quota di 1/2 del

diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,

iscritta ai nn. 58689/11469 in data 09 novembre 2009, a seguito di atto

notarile pubblico per Notaio * * * del 04 novembre 2009, numero di

repertorio 32130/17800 - Importo totale € 280.000,00 - Importo Capitale €



140.000,00 - durata 30 anni, a favore di * * *, per la quota di 1/1 del diritto di

proprietà, contro * * *, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, * * *, per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Conclusione: la documentazione ex art. 567, c. 2° c.p.c. risulta completa

per la identificazione con queste annotazioni,

- NON sono presenti: atti di provenienza

- NON sono presenti: atti catastali

- NON sono presenti: titoli abilitativi

- La indicazione toponomastica presso l'Ufficio del Territorio è *Via San*

Vitale Ovest senza numero civico non è aggiornata rispetto all'attuale **Via**

Galisano 22. La precedente indicazione era antecedente a quella attuale

attribuita nel corso della formazione del titolo abilitativo e mai corretta in

Catasto.

- § -

2. CONFORMITÀ CATASTALE DEL BENE E DEL PIGNORAMENTO

QUESITO 2: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene

(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella

contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se

i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento

sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in virtù di ricostruzione

storica catastale del compendio pignorato;

SVOLGIMENTO

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno,

dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.



(cfr. dati attuali riportati al capitolo 3 e dati da pignoramento come riportati ai capitoli 0.2 e 1.0).

Si evidenzia che sia la indicazione toponomastica sia presso l'Ufficio del Territorio che quella riportata nel pignoramento (*Via San Vitale Ovest senza numero civico*) non è aggiornata rispetto all'attuale **Via Galisano 22**.

La correzione richiede istanza dell'avente diritto con istanza.

- § -

3. VISURE CATASTALI E VERIFICA DI CORRISPONDENZA

*QUESITO 3 effettuare visure ed estrarre **planimetrie aggiornate** presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso altre proprietà;*

SVOLGIMENTO

3.1 ESTRAZIONE CATASTALE

Lo Scrivente CTU ha estratto visure e planimetrie dal catasto come dettagliato nel cap. 0.3. Il cespite risulta regolarmente censito ma indicazione toponomastica è ancora "*Via San Vitale Ovest senza numero civico*" mentre essa è stata aggiornata in Via **Galisano 22**. La precedente indicazione era antecedente a quella attuale attribuita nel corso della formazione del titolo abilitativo e mai corretta in Catasto.

3.2 CORRISPONDENZA TRA PROVENIENZA E CATASTO

La descrizione nel titolo di provenienza (descritto al capitolo 0.6) e quella desumibile dalla visura **corrisponde** alla planimetria catastale



3.3 CORRISPONDENZA TRA E CATASTO E STATO RILEVATO

La descrizione nel titolo di provenienza (descritto al capitolo 0.5b corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione della indicazione toponomastica (ancora “Via San Vitale Ovest senza numero civico” mentre essa è stata aggiornata in **Via Galisano 22**) e delle difformità a seguito elencate.

3.4 EVENTUALI DIFFORMITA’

- tramezzatura di riduzione del vano dell’angolo cottura (senza serramento)
- realizzazione di una pensilina in legno sull’accesso dalla corte esclusiva (sagoma 2.15 x 1,10)
- realizzazione di una lavanderia e attrezzi igienici nella cantina al piano seminterrato

3.5 EVENTUALI SCONFINAMENTI

Non sono stati riscontrati sconfinamenti.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO 4: *elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica indicazione se le formalità sono state eseguite primo o dopo il pignoramento*

SVOLGIMENTO

Le formalità certificate dal notaio sono indicate al par.1.6.

- § -

5. TITOLI ABILITATIVI (LEGITTIMAZIONE EDILIZIA E CONFORMITÀ)

QUESITO 5 *acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30*



del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'**utilizzazione (abitativa, commerciale...)** prevista dallo **strumento urbanistico comunale**; indicare la **conformità** o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di **agibilità**. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6/6/01, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/2/85, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

SVOLGIMENTO

5.1. ACQUISIZIONE DEI TITOLI

Come anticipato al capitolo 0.5.d sono stati acquisiti i titoli abilitativi dal Comune di Medicina richiesti con doc. 162 del 29/1/26 con queste precisazioni:

DISPONIBILITA' DEL LOTTO DI VENDITA ALL'ASTA

a. rogito di acquisto del Notaio * * * del 4/11/09, rep. 32129/17799,

1° TITOLO - C.E. 01/070 del 28/09/2001

2° TITOLO - C.E. 02/113 in variante del 9/9/2002

tav. 2 corpo B stato di fatto

tav. 5 corpo B progetto in variante

tav. 7 corpo B comparativo

3° TITOLO – DIA 6232 DEL 7/5/2003 99

relazione allegato A per modifiche a unità diverse da quella pignorata



b. comunicazione fine lavori 1/2/2008

TITOLO STRUTTURALE - DENUNCIA LEGGE 1086

c. relazione a lavori ultimati denuncia 65 – 26/1//2008

d. collaudo statico 29/1/2008 denuncia 65

AGIBILITA'

e. richiesta agibilità del 1/2/2008

f. certificazione 13/5/2008

In conclusione, ai fini della legittimità edilizia sono essenziali e probanti:

- - C.E. 02/113 in variante del 9/9/2002

- certificazione agibilità 13/5/2008 PG 6700

5.2. UTILIZZO RISCONTRATO: abitativo

5.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo strumento urbanistico RUE/PSC vigente colloca l'immobile pignorato nella zona "Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi (AUC-A4)" e regolamentato dall'art.1.2, 1.5, delle NTA.

Il cespite pignorato e l'uso sono congrui allo strumento urbanistico

5.4. CONFORMITÀ EDILIZIA

Il cespite pignorato è conforme ai titoli abilitativi con queste eccezioni:

- tramezzatura di riduzione del vano dell'angolo cottura (senza serramento)
- realizzazione di una pensilina in legno sull'accesso dalla corte esclusiva (sagoma 2.15 x 1,10)
- realizzazione di una lavanderia e attrezzi igienici nella cantina al piano seminterrato

5.5. AGIBILITA'

Il cespite è stato dichiarato abitabile con autorizzazione



E' significativo che successivamente al rilascio della agibilità, le normative sulla edilizia ed il Regolamento Edilizio sono stati oggetto di continui aggiornamenti per cui l'edificio e l'appartamento possono risultare in tutto o in parte ad essi non adeguati.

5.6. SANABILITA'

Le irregolarità riscontrate sono sanabili ai sensi del DPR 380/01, L.R. 23/2004 e DL 69/2004

Il costo della sanatoria è stimato in € 6.075,20 incluso aggiornamento catastale, oneri tecnici e relativi oneri fiscali.

- § -

6. PREDISPOSIZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

*QUESITO 6) predisporre la **certificazione energetica** degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma omnicomprendiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del*



*detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del
compenso.*

SVOLGIMENTO

L'atto di acquisto allega la ACE 01143-38800-2009 del 4/11/2009 (e quindi
scaduta) che certificata l'immobile in classe energetica "D" (* * *).

Non è stata resa disponibile da parte esecutata un aggiornamento della APE.

Lo Scrivente CTU ha quindi commissionato a * * * un nuovo APE consegnato
in formato cartaceo originale presso la cancelleria del Tribunale.

- § -

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO

*QUESITO 7 **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato
indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala,
piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in
mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e
indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio
ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico
allegando se disponibili le relative certificazioni;*

SVOLGIMENTO

7.1. UBICAZIONE

Comune di Medicina, loc. Fossatone, via Galisano 22, già via San Vitale Ovest

7.2. CONFINI

La unità residenziale confina con parti comuni e altre unità residenziali

7.3. DATI CATASTALI

I dati catastali estratti sono riportati al precedente capitolo 0.6.d.

7.4. PERTINENZE E ACCESSORI



ESCLUSIVE

parte esclusiva della corte a piano terra

giardino esclusivo

autorimessa esclusiva

cantina esclusiva

COMUNI

- Corsello pedonale comune di accesso dalla pubblica via

- Corsello carrabile comune di accesso dalla pubblica via

- Gazebo e corte comuni al piano terra

7.5. CARATURA MILLESIMALE CONDOMINIALE

Non è mai stata costituita la amministrazione condominiale

7.6. INQUADRAMENTO STORICO DELL'IMMOBILE

L'edificio è stato costruito dal 2001 e dichiarata la fine lavori nel 2008

7.7. DESCRIZIONE EDILIZIA

7.7.1. IL CONTESTO

Il fabbricato condominiale che contiene l'appartamento pignorato è ubicato in

in località Fossatone sulla storica via San Vitale ad ovest di Medicina ove è

stato realizzato un nucleo abitativo in ampliamento dell'ambito consolidato

previo piano attuativo, a confine con la zona agricola su cui prospetta.

L'intervento è articolato su tre fabbricati uguali a due piani fuori terra ognuno

dei quali con pianta a corte

La architettura ha qualità edilizia propria delle aree urbane periferiche

paramenti in laterizio faccia a vista e caratteristica più delle

7.7.2. IL FABBRICATO

Il fabbricato B è condominiale di sagoma iscrivibile nel rettangolo di circa



19,00 x 20,00 per una altezza fuori terra di circa 7,00 m alla gronda con

3 piani complessivi dei quali uno interrato ed uno rialzato.

Conta 6 appartamenti, tutti con accesso da terra due dei quali si sviluppano solo al piano primo.

L'impianto strutturale portante è in cemento armato; i solai sono in latero cemento.

Il fabbricato non ha ascensori ma riduce le barriere architettoniche secondo le istruzioni normativa.

7.7.3. LE PRESTAZIONI EDILIZIE

Il fabbricato e l'appartamento non dispongono di manuali prestazionali e di manutenzione, né di mappe di sottoservizi, di ispezioni, di schemi di quadri elettrici e di collettori idraulici, né infine di linee di impianti.

A maggiore specificazione di quanto anticipato al capitolo 5.5, successivamente alla costruzione ed agibilità del fabbricato, le normative sulla edilizia ed il Regolamento Edilizio sono stati oggetto di continui aggiornamenti per cui l'edificio e l'appartamento possono risultare in tutto o in parte ad essi non adeguati particolarmente in tema di sicurezza statica e antisismica, salubrità igienico-sanitari (cioè ventilazione e illuminazione naturali), eliminazione di barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, igiene di scarichi idrici, sicurezza di canne fumarie ed esalazioni, isolamento acustico, adeguamento di fonti energetiche alternative, eliminazione di materiali contenenti amianto, ecc.. Preso atto delle limitazioni esposte, gli interessati all'asta giudiziaria hanno facoltà di approfondire ogni effettivo requisito anche attraverso i sopralluoghi guidati dal Custode.

PREMESSA SULL'APPARTAMENTO



L'accesso del 24/2/26 è avvenuto attraverso una finestra del piano terra aperta

A prescindere dalla ordinaria caratteristica edilizia (a seguito riportata) si

evidenza che:

- la inferriata di un finestrotto era tagliata e manomessa
- gli scuri e portoncino sono in stato di cattiva manutenzione
- diversi componenti delle finiture sono usurate e/o rovinate
- sono presenti infiltrazioni e mufte e scrostature degli intonaci.
- sono sparsi ovunque rifiuti, cibi avariati, masserizie, vettovaglie,

indumenti, arredi e altra oggettistica non meglio descrivibile: essi sono di proprietà della parte eseguita.

L'APPARTAMENTO

L'appartamento pignorato è una delle diverse unità abitative del condominio e

l'accesso avviene dalla corte al piano terra del fabbricato B

La distribuzione è diretta sul soggiorno con angolo cottura finestrato e da

questo sul portichetto che consente di accedere al giardino esclusivo, alla zona

notte e, attraverso una scaletta a chiocciola priva di collaudo statico, alla

cantina al piano sottostante

La zona notte è distribuita da un corto corridoio e formata da due camere della

quali una da letto e una guardaroba finestrata (in buona sostanza è una camera

senza superficie legale per essere classificata inferiore da letto ed infine da un

bagno finestrato.

La altezza rilevata nei locali è di 2,70 m, mentre 2,37 al pino scantinato.

Dispone di una autorimessa accessibile dal corsello e dalla rampa

condominiali e dotata di basculante, con sagoma di 2,49 x 5,15 per una

altezza di 2,37 m coerentemente al titolo abilitativo ed al catasto.



La cantina non è separata da alcun serramento ed è in continuità ambientale

con il soggiorno e dispone di un finestrotto. Sul lato verso sud è stato ricavato

un locale ad uso lavanderia e bagno, dotato di un piccolo finestrotto.

La dotazione dei bagni è rispettivamente di lavandino, WC, bidet e vasca e

lavandino, WC, bidet, doccia e lavatrice.

Complessivamente l'appartamento consente una buona fruibilità ad una utenza

ordinaria e offre una essenziale capacità abitativa con requisito di accessibilità

delle barriere architettoniche.

Si intende che il cespite è venduto nello stato attuale e di diritto, per cui sono

onere dell'aggiudicatario tutte le opere necessarie indicate e anche quelle non

meglio prevedibili per mettere in perfetta agibilità ed efficienza la unità.

7.7.4. SULLE FINITURE

- Paramenti esterni: muratura di laterizio faccia a vista in discreta
manutenzione

- Paramenti interni: muratura di laterizio intonacato in scarsa manutenzione

- Intradosso solaio: solaio laterocemento intonacato e tinteggiato con
efflorescenze di infiltrazioni

- Pavimenti: ceramica in scarsa manutenzione

- pavimenti e rivestimenti bagni ceramica in scarsa manutenzione

- serramenti interni porte in legno in scarsa manutenzione

- serramenti esterni in media manutenzione

- oscuramento: scuri in legno in cattiva manutenzione

7.7.5. SULLO STATO MANUTENTIVO

Lo stato generale di manutenzione è scadente, il cui ripristino è indispensabili

per un ripristino concreto ed effettivo delle condizioni di abitabilità



7.7.6. SUGLI IMPIANTI TERMICI

L'unità è dotata di centrale termica esclusiva posta nel portichetto e alimentata da gas metano di rete urbana e distribuzione del calore attraverso termoconvettori.

La centralina riporta la etichetta del manutentore ma non sono state reperiti libretti di manutenzione.

Vine quindi richiesta nuova verifica e certificazione oltre ovviamente le eventuali opere necessarie ed integrazioni.

Non sono presenti impianti di raffrescamento.

L'aggiudicatario nell'atto di acquisizione di rinuncia implicitamente o esplicitamente ed irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e si fa interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ai sensi art. 1490 C. C.

7.7.7. SUGLI IMPIANTI ELETTRICI

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

Non sono state reperiti libretti di manutenzione

Il fascicolo di istanza di agibilità contiene la certificazione di idoneità ma non è stato possibile verificata la efficacia ed il funzionamento dell'impianto

L'aggiudicatario nell'atto di acquisizione di rinuncia implicitamente o esplicitamente ed irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e si fa interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al



riguardo, ai sensi art. 1490 C. C.

7.7.8. ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono stati riscontrati altri impianti tecnologici.

7.7.9. CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...*” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, la superficie commerciale per l’unità in oggetto è stata stimata computando:

o per intero: la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

o per il 50%: la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

o al 10%: la superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile, fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2%: per superfici eccedenti detto limite;

o al 30% fino a mq 25: balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e accessori connessi; al 10% per la quota eccedente mq 25.

o al 15% fino a mq 25: pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori connessi; al 5% per la quota eccedente mq 25.

o al 50%: pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare, direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

o al 25%: pertinenze esclusive accessorie non comunicanti

7.7.10. CONSISTENZA EFFETTIVA E COMMERCIALE DEL CESPITE



La superficie complessiva (al lordo dei muri) di 79,3 mq come evidenzia la

tabella 642 che riporta anche terrazzo (8,5 mq) e autorimessa (16,6 mq)

La superficie complessiva è di 184,4 mq e quella commerciale è di 90,4 mq

7.7.11. CONSISTENZA CALPESTABILE RICHIESTA DAL QUESITO

La superficie calpestabile (al netto dei muri) è di 91,98 mq come evidenzia la

tabella 734 che riporta anche terrazzo e autorimessa ed esclude giardino e

porzione di corte esclusivi e parti comuni

	734	S lorda	coeff comm	S comm	sup calpest
A	CONSISTENZA	mq	-	mq	mq
1	appartamento	58,9	1,00	58,9	49,7
2	terrazzo / portichetto	3,2	0,5	1,6	2,9
3	rimessa	14,3	0,5	7,2	12,8
4	cantina / tavernetta	29,9	0,5	15,0	26,5
5	porzione esclusiva della corte	10,4	0,1	1,0	-
6	giardino esclusivo	67,7	0,1	6,8	-
7	TOTALE 1	184,4		90,4	91,9

- § -

8. LOTTI DI VENDITA

QUESITO 8 pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti;

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

SVOLGIMENTO

Si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura

procedere alla vendita del cespite in un unico lotto.

- § -

9. MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI PRO QUOTA

*QUESITO 9 indicare, se l'immobile è **pignorato solo pro quota**, se esso sia*

*comodamente **divisibile in natura** e, procedere, in questo caso, previa specifica*

autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto di divisione,



indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

SVOLGIMENTO

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di una unità residenziale.

- § -

10. STATO DI POSSESSO

QUESITO 10 accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

SVOLGIMENTO

L'immobile risulta libero.

Il sopralluogo del 24/2/26 (verbale 145) è stato effettuato in maniera rocambolesca senza supporto della forza pubblica poiché lo Scrivente CTU ed il Custode di sono ritrovati presso l'immobile pignorato pur senza aver ricevuto alcun riscontro della proprietà pignorata ma hanno riscontrato che una finestra del piano terra era aperta ed una seconda era stata tagliata delle inferriate.

Il Custode, prese opportune e prudenti ulteriori informazioni da due vicini casualmente ivi presenti, ha quindi preso possesso dell'immobile e di conseguenza ha consentito l'accesso allo Scrivente CTU e la assunzione del suo stato di immobile libero.



- § -

11. VINCOLI VARI (artistici, storici, di inalienabilità, condominiali)

QUESITO 11 indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;

SVOLGIMENTO

Il precedente capitolo **0.6.a** analizza le condizioni limitative esplicitate dall'atto di compravendita a stipula del Notaio * * * del 30/12/1985 rep. 3806 che, a prescindere dalla considerazione che il notaio indica solo genericamente "servitù attive" e "passive e diritti e obblighi" senza palesarle, NON RIPORTA **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità Sia la analisi urbanistica di cui al cap. 5.3 che comunicazione della amministrazione condominiale di cui al cap.0.6.e e 7.5 NON RIPORTANO vincoli incidenti la alienabilità.

- § -

12. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

QUESITO 12: rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di **diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o **usi civici** evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

SVOLGIMENTO



Non risultano trascritti né desumibili dagli atti di provenienza diritti demaniali
o usi civici.

- § -

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

*QUESITO 13: Determinare il **valore di mercato** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;*

SVOLGIMENTO

13.1. PREMESSA

Non sono stati riscontrati elementi opponibili alla procedura esecutiva

Non sono stati riscontrate trascrizioni di assegnazione della casa coniugale

13.2. LOTTE DI VENDITA

A seguito della valutazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura procedere alla vendita dei cespiti **IN UNICO LOTTO.**

13.3. CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI BENE PIGNORATO



In applicazione dall'art. 568, II° comma c.p.c., richiamato dalla ordinanza del

G.E, lo Scrivente CTU propone il valore da porre a base della gara giudiziaria

attraverso la riduzione percentuale del valore di mercato stimato per

comparazione con il mercato libero ordinario.

La alienazione del bene attraverso la procedura giudiziaria non consente le

usuali modalità di vendita del mercato: in particolare i tempi giudiziari di

tentativo di vendita (calcolati dall'inizio della pubblicità al termine di

presentazione delle offerte), sono molto inferiori ai tempi di collocazione (oltre

12 mesi), talvolta collocati in stagioni non favorevoli (ad esempio prossimi ai

periodi festivi); inoltre la procedura ha un approccio molto rigido senza alcun

marginale di trattativa o maggiore visibilità o conoscibilità ed infine e soprattutto

esclude ogni garanzia prevista dal Codice Civile.

Lo Scrivente CTU stima quindi preliminarmente il valore del cespite per

comparazione al libero mercato e quindi lo adegua con amplificazione o

riduzione in relazione alle specificità strutturali (ubicazione, piano, vista,

elementi al contorno, dotazioni, potenzialità ecc.) ed alle eventuali

minusvalenze accidentali (integrazioni, ripristini, sanatorie, certificazioni ecc)

e successivamente, per equiparare le condizioni di vendita del libero mercato

con le condizioni forzate delle vendite giudiziarie, determina il valore da porre

a base della gara giudiziaria attraverso una ulteriore riduzione percentuale

13.4. CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato determinato con

il METODO DI COMPARAZIONE, attraverso una preventiva indagine di

mercato relativa ad immobili simili ceduti in tempi recenti, parametrandone

localizzazione, consistenza, vetustà, prestazioni funzionali, efficienza, stato



di conservazione, tipo di finiture e stato occupazionale, combinato al

METODO DI TRASFORMAZIONE detraendo i costi e gli oneri delle opere

e/o dei servizi necessari per allineare la comparazione ai beni di riferimento.

L'indagine di mercato effettuata riporta a seguito il valore unitario assunto a

riferimento per la stima estratto dalle fonti informative consultate.

Sono consultati l'Osservatorio *Mercato Immobiliare dell'Agenzia del*

Territorio e l'osservatorio dei valori degli immobili della FIAIP.

Infine, viene stimato con capitalizzazione eventuali redditi da locazione.

13.5. TECNICA ESTIMATIVA

La stima del bene immobiliare è stata determinata tenendo conto

dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue

caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e

dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Si evidenzia che la stima considera, ai sensi dell'art. 568 c.p.c eventuali

situazioni connesse a:

– vincoli e oneri giuridici;

– necessità di verifiche e oneri per ripristino della abitabilità

– necessità di sanatorie

– assenza di dispositivi di superamento delle barriere

– caranze informative / certificazioni sulla sicurezza statica e antisismica a

prescindere dalla non cogenza normativa.

La stima dei beni è data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di

riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da



considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate,

anche eventualmente non riportate esplicitamente e tenuto conto di tutto quanto

sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed incombenze per

regolarizzazioni varie, spese condominiali per debiti pregressi insoluti e per

eventuali interventi di manutenzione straordinaria, a carico dell'aggiudicatario.

13.6. ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

Si evidenzia che la tipologia commerciale del cespite (monolocale in

condominio popolare) è atipico e privo di riferimenti sul mercato.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

- 2° semestre 2025 in loc. Fossatone come da tav. 724 a seguire.

OFFERTE IMMOBILIARI

In allegato sono riportate le proposte di IMMOBILIARE.it selezionate per

unità confrontabili nella località Fossatone e limitrofe come da tab.724

724

D VERIFICA MERCATO	OSSERVATORIO	MIN M/	1.400 €	2.100 €		
- OFFERTE IN CORSO	PIANO	MQ	CAMERE	PU	IMPORTO	
- VIA GALISANO 22-24	T	128	3 LETTO	2.531 €	324.000,00 €	
- FOSSATONE	T INT	135	5 LOCALI	2.067 €	279.000,00 €	
- CROCE DI PRUNARO	T	106	4 LOCALI	3.200 €	340.000,00 €	
- CROCE DI PRUNARO	T	87	3 LOCALI	-	349.000,00 €	
- SAN VITALE OVEST	T	101	3 LOCALI	1.881 €	190.000,00 €	
5 VALORE DI ACQUISTO						
VIA GALISANO 22 ANNO 2009	T S1	92	4LOCALI	1.957 €	180.000,00 €	

13.7. STIMA

Con riferimento alla tabella 734, combinando i diversi valori ricavati alla

consistenza calcolata, il sottoscritto CTU calcola il più probabile valore di

riferimento al netto dei costi relativi a sanatoria e opere di ripristino, compreso



Iva e oneri tecnici necessari, il VALORE DI MERCATO DEL BENE
PIGNORATO STIMATO A CORPO E NON A MISURA NELLO STATO DI
FATTE DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA È STIMATO IN
€ 160.000.

13.8. VALORE SUGGERITO A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA

Per allineare il valore di mercato alla procedura di vendita giudiziaria, lo
Scrivente CTU suggerisce la applicazione della percentuale di abbattimento
nella misura del 10% e propone il **VALORE A BASE D'ASTA: € 144.000,00**
(centoquarantaquattromila euro)

	734	Slorda	coeff comm	Scomm	sup calpest	PU €/mq	valore
		mq	-	mq	mq	1.950 €	€
A	CONSISTENZA	mq	-	mq	mq	1.950 €	€
1	appartamento	58,9	1,00	58,9	49,7	1.950	114.855,00 €
2	terrazzo / portichetto	3,2	0,5	1,6	2,9	1.950	3.120,00 €
3	rimessa	14,3	0,5	7,2	12,8	1.950	13.942,50 €
4	cantina / tavernetta	29,9	0,5	15,0	26,5	1.950	29.152,50 €
5	porzione esclusiva della corte	10,4	0,1	1,0	-	1.950	2.028,00 €
6	giardino esclusivo	67,7	0,1	6,8	-	1.950	13.201,50 €
7	TOTALE 1	184,4		90,4	91,9		176.299,50 €
B	OPERE INCIDENTI LA STIMA						
I	ripristino imp E (certificato conformità)					iva inclusa	1.000,00 €
II	ripristino imp I T (certificato conformità)					iva inclusa	1.000,00 €
III	ripristino serramenti					iva inclusa	4.000,00 €
IV	manutenzione generale indifferibile					iva inclusa	4.000,00 €
	TOTALE 2						-10.000,00 €
C	SANATORIA INCIDENTE LA STIMA						
	diritti O RIPRISTINO e ONERI TECNICI IVA INCLUSA E CATASTO						-6.075,20 €
	VALORE MERCATO ARROTONDATO						160.000,00 €
	BASE ASTA ARROTONDATO					-10%	144.000,00 €

- § -

14. RELAZIONE FOTOGRAFICA

*QUESITO POSTO N. 14 allegare alla relazione documentazione fotografica
interna ed esterna dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati
e/o immagini sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere*



pubblicata per la vendita - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente, prima del deposito -;

SVOLGIMENTO

È stato eseguito il rilievo fotografico e redatto l’elaborato 722 riportato in allegato. Le foto laddove presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o contenenti nominativi personali anche di confinanti sono state purgate.

- § -

15. ALLEGATI

QUESITO 15: *allegare* alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l’occupazione dell’immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

SVOLGIMENTO:

- 15.1. Rilievo fotografico 722
- 15.2. Elaborato grafico di rilievo
- 15.3. Visura e planimetria catastale
- 15.4. Analisi urbanistica
- 15.5. Titoli edilizi
- 15.6. Autorizzazioni di abitabilità
- 15.7. Estratto ricerca immobiliare
- 15.8. Verbali peritali
- 15.9. Documentazione condominiale



15.10. Ape

15.11. Titolo di provenienza

15.12. istanza di liquidazione

- § -

Nel termine fissato dal GE il sottoscritto CTU deposita la presente perizia
 511/2026 in formato digitale attraverso il portale del PROCESSO
 TELEMATICO e garantisce la partecipazione alla prossima udienza fissata.

In fede.

Il consulente tecnico incaricato:

Dott. Ing. Marco Maccaferri

FINE DEL DOCUMENTO

